



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1870092 - SP (2020/0081138-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : DIEGO DANILO DOS SANTOS
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO COTRIM BORGES - SP093091
MATEUS CLAUDIO DA SILVA - SP376186
AGRAVADO : RESIDENCIAL MARIA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CONTRATO NÃO REGISTRADO. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES.

1. "A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros" (EREsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023).

2. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de dezembro de 2023.

Ministra Maria Isabel Gallotti

Relatora

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.870.092 - SP (2020/0081138-1)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto em face da decisão que deu provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial e determinar a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 à hipótese.

Em suas razões, a parte agravante sustenta que a decisão agravada não observa o conteúdo da Lei n. 9.514/97, especialmente em seu art. 23, segundo o qual a propriedade fiduciária apenas é constituída mediante o registro no competente Registro de Imóveis, o que alega constituir ato formal e administrativo essencial.

Assevera que não houve, por parte do agravado, notificação extrajudicial a possibilitar a purgação da mora.

Defende, em suma, que a Lei n. 9514/97 não é aplicável na hipótese em que a propriedade fiduciária não ficou constituída ou consolidada em favor do agravado.

Impugnação às fls. 396-402.

O recurso especial foi interposto em face de acórdão com a seguinte ementa (fls. 229-230):

APELAÇÃO - Compra e venda de imóvel - Resilição por iniciativa do comprador, que não conseguirá honrar com as prestações vincendas - Parcial procedência para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenar a ré na restituição dos valores pagos, admitida a retenção de 25% - Insurgência de ambas as partes.

Incidência da Lei nº 9.514/97 - Descabimento - Contrato de alienação fiduciária em garantia que, reconhecidamente, deixou de ser levado a registro perante o Cartório de Imóveis, de modo que sequer a propriedade fiduciária foi constituída em benefício da ré - Ausência, portanto, de pressuposto essencial à incidência do regime jurídico específico previsto na norma em referência - Precedentes desta Corte, ademais, que reconhecem a possibilidade de imediato reembolso de valores nos casos em que, a despeito da alienação fiduciária, o adquirente que pede a resilição do contrato não está em mora.

Restituição de parte dos valores pagos a título de preço do imóvel - Possibilidade - Exegese da Súmula nº 543, do STJ - Restituição de

Superior Tribunal de Justiça

80% dos valores pagos que se mostra compatível com o caso e se coaduna aos parâmetros estabelecidos pelo c. Superior Tribunal de Justiça.

Arras/Sinal - Retenção integral - Impossibilidade - Natureza confirmatória - Ausência de direito de arrependimento no contrato, apto a evidenciar tratar-se de arras penitenciais - Necessidade de expressa previsão legal, o que não ocorre em concreto - Exegese do art. 420 do Código Civil - Observância da boa-fé contratual e do princípio da força obrigatória dos contratos (pacta sunt servanda) - Não tendo se ultimado o negócio jurídico, é devida a restituição das arras dada a título de sinal de pagamento, que integrou o valor final do preço. Juros de mora - Termo inicial - Vendedora que não deu causa ao desfazimento da avença - Inexistência de mora antes da exigibilidade da obrigação - Exegese do art. 396 do Código Civil - Incidência a partir do trânsito em julgado - Precedentes do c. Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal.

Correção monetária sobre o valor a ser restituído - Incidência a partir dos desembolsos, pois se trata de mera reposição do valor real da moeda - Precedentes desta Câmara.

Valor a ser restituído - Diante da divergência entre as partes, bem como dos novos parâmetros estabelecidos para fluência de juros e correção, o melhor é que o montante do reembolso seja apurado em liquidação de sentença.

Sentença reformada, mantida a sucumbência integral da ré, posto que o autor decaiu somente de parte mínima do pedido - RECURSOS PROVIDOS EM PARTE.

Nas razões do especial, o aqui agravado apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

Em suma, sustentou que, em se tratando de alienação fiduciária de bens imóveis, o promitente comprador não pode resilir unilateralmente o contrato de compra e venda.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.870.092 - SP (2020/0081138-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : DIEGO DANILO DOS SANTOS
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO COTRIM BORGES - SP093091
MATEUS CLAUDIO DA SILVA - SP376186
AGRAVADO : RESIDENCIAL MARIA CLARA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE
CARVALHO - SP161332

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CONTRATO NÃO REGISTRADO. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES.

1. "A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros" (EREsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023).

2. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A irresignação não prospera.

Para melhor compreensão da controvérsia, ressalto como a matéria foi apreciada pelo Tribunal de origem (fls. 232/233):

[...] No que diz respeito à incidência da Lei nº 9.415/97, verifico que, de fato, o contrato entabulado entre as partes não foi levado a registro perante o Cartório de Imóveis, o que, nos termos dos art. 23 do referido diploma legal, leva à conclusão de que nem mesmo a propriedade fiduciária foi constituída em benefício da vendedora [...]

Embora pretenda a ré imputar a ausência de registro à falta de pagamento dos emolumentos pelo comprador, observa-se que tal providência, perante o Registro de Imóveis, lhe competia com exclusividade, certo de que poderia buscar o ressarcimento de custos em momento posterior.

Mais do que isso, conquanto tenha a vendedora a faculdade de proceder ao registro da alienação fiduciária a qualquer tempo, fato é que, em concreto, reconhece que essa providência ainda não foi tomada. E, não constituída a propriedade fiduciária, inviável discutir-se nos autos a incidência do regime jurídico específico de que trata a sobredita Lei nº 9.415/97, ante a ausência de pressuposto essencial para tanto.

Ainda que assim não fosse, observo ser irrelevante à solução da causa que o contrato tenha sido firmado com alienação fiduciária em garantia, sobretudo porque, percebendo o consumidor a futura incapacidade de manter em dia suas obrigações contratuais, conta com ampla possibilidade de pedir a resolução do contrato antes da consolidação da propriedade em favor da vendedora. [...]

Como fundamentado na decisão agravada, o Tribunal de origem se distanciou da jurisprudência desta Corte, segundo a qual o contrato produz plenamente efeito entre as partes, sem que se exija o registro.

Registre-se, a propósito, recente julgado da Segunda Seção, no qual a questão foi pacificada:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL.

DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.

2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

3. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

4. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

5. Embargos de divergência não providos.

(REsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023.)

Registro, a propósito, excertos do voto-vista que proferi quando do julgamento do mencionado precedente:

O contrato produz plenamente efeito entre as partes, sem que se exigisse o registro.

Antes do registro imobiliário foi concedido o financiamento, e ele só o foi, nos termos em que contratados, em razão do direito convencionado em prol do credor da averbação da garantia no registro imobiliário.

Esse registro é direito potestativo do credor, a fim de que se concretize a transferência da propriedade resolúvel para seu nome, mediante o pagamento do tributo e custas devidos. Pode ser feita a qualquer momento durante a vigência da relação contratual.

O registro é pressuposto para a consolidação da propriedade em nome do credor e, portanto, para início do procedimento de execução extrajudicial, implicando custo com emolumentos que não se fará necessário caso a obrigação seja adimplida nos termos e no prazo previstos no contrato. Não se trata de condição de validade e eficácia do contrato entre as partes.

[...]

Seria um contrassenso cindir o contrato, estabelecendo que parte dele vale, mesmo sem o registro (a concessão do empréstimo à taxa de juros notoriamente inferior à que seria convencionada se não houvesse a garantia) e que a outra parte (a garantia) não vale, só pela falta de registro. O contrato vincula ambas as partes que o celebraram, independentemente de registro, sob pena de institucionalizar-se, data vênica, o abuso de direito e a má-fé contratual. Trata-se de contrato bilateral. Em contrapartida, o credor fiduciário deve ter reconhecido o seu direito de utilizar os meios de execução da garantia na hipótese de inadimplemento contratual, ainda que o contrato de alienação fiduciária não tenha sido levado a registro antes do inadimplemento.

[...]

Afastar a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.517/97, pela mera ausência de registro, incentivaria um comportamento contraditório do devedor fiduciante (venire contra factum proprium). A ausência de registro não confere ao devedor o direito de promover a extinção do contrato por meio diverso daquele previsto na legislação específica. Não se pode aplicar norma geral do CDC quando lei específica e posterior sobre alienação fiduciária dispõe em sentido diverso. [...]

Não se pretende afastar a aplicação do art. 23 da Lei 9.517/97. Referido dispositivo, entretanto, não fixa o prazo para o registro do contrato de alienação fiduciária. Prevê que: "(...) constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título". Ou seja: o registro é necessário para a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, apesar de não ser exigência para que o contrato de alienação fiduciária tenha validade e eficácia entre as partes.

Isso significa que o registro do contrato de alienação fiduciária é imprescindível para o início do procedimento que poderá levar à

alienação extrajudicial do imóvel caso não haja purgação da mora. Tal decorre, como ressaltado pelo Ministro Cueva, da circunstância de que "a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997" e também em respeito ao princípio da continuidade registral. Na ausência do registro, como no caso dos autos, caberá ao credor fiduciário registrar o contrato antes de dar início ao procedimento de alienação extrajudicial.

Portanto, depreende-se que: (a) a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária não confere ao recorrido o direito de promover resilição, resolução ou rescisão por meio diverso daquele contratado; e (b) configurado o inadimplemento do recorrido, o credor fiduciário, ora recorrente, após a efetivação do registro, promoverá o procedimento de execução extrajudicial perante o Registro de Imóveis, o qual, caso não haja a tempestiva purgação da mora, culminará com a alienação do bem em leilão e entrega ao recorrido do valor remanescente, abatidos os valores da dívida e as demais despesas comprovadas, conforme previsto nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97.

Desse modo, conforme consignado na decisão agravada, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente o contrato.

Com efeito, "[a] ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis [...] tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas." (EResp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023).

No que diz respeito ao argumento de que o agravado não teria notificado a agravante para purgação da mora, é certo que foi a agravante quem ajuizou ação de rescisão contratual, por não conseguir adimplir com as parcelas devidas, razão pela qual não pode argumentar que não estava ciente da mora, sob pena de comportamento contraditório.

A propósito: "O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato ('anticipatory breach'), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a

Superior Tribunal de Justiça

satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente" (REsp n. 1.930.085/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 18/8/2022).

O recurso, na realidade, não trouxe nenhum elemento ou argumento novo capaz de alterar a decisão agravada, que ora confirmo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.870.092 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0081138-1

Número de Origem:

1005760-04.2018.8.26.0576 10057600420188260576

Sessão Virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RESIDENCIAL MARIA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989

LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

RECORRIDO : DIEGO DANILO DOS SANTOS

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO COTRIM BORGES - SP093091

MATEUS CLAUDIO DA SILVA - SP376186

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DIEGO DANILO DOS SANTOS

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO COTRIM BORGES - SP093091

MATEUS CLAUDIO DA SILVA - SP376186

AGRAVADO : RESIDENCIAL MARIA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989

LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 05 de dezembro de 2023